STRATEGIA PER LA RIGENERAZIONE URBANA

1. Analisi urbana e quadro diagnostico

Caratteristiche dell'area

La città di Piacenza possiede una localizzazione strategica nel contesto geografico italiano in quanto si trova al centro della Pianura Padana come nodo di un crocevia di infrastrutture pertanto è una città attraversata da numerosi flussi di traffico che utilizzano questo sistema infrastrutturale che si è venuto a creare nel tempo. Negli ultimi decenni si è registrato un ritardo nella pianificazione di una parte di città chiusa tra il fiume Po e i corridoi infrastrutturali generati da autostrada e ferrovia. Le aree del fiume ed in generale la parte nord della città, restarono, così, fuori dai progetti e non correlate ai programmi di pianificazione della città.

Il centro storico di Piacenza (vedasi tavola 1) è racchiuso all'interno della cerchia delle antiche mura farnesiane, di cui restano, in alcuni tratti, evidenti tracce materiali, ed è circondato da un sistema di strade su cui si innesta un nodo rilevante (nodo di Porta Milano/Piazzale Milano), che rappresenta la porta di ingresso a Piacenza dal sistema di collegamenti di più ampia rilevanza: l'autostrada ed il fiume Po (ciclovìa del vento e sistema navigabile fluviale).

Problemi che si intende risolvere

I problemi che la strategia generale intende affrontare e risolvere sono i seguenti:

- Relazione città – fiume. Come detto in precedenza questo rapporto è stato interrotto da alcune scelte sostenute in precedenza per cui ad oggi questo rapporto è quasi inesistente.
- Presenza di molteplici vuoti urbani. I cambiamenti della città hanno portato alla formazioni di una rete di vuoti urbani che presentano due tipi di problemi. Il primo deriva dal fatto di avere dei contenitori vuoti con le relative conseguenze dovute al degrado. Il secondo deriva dallo scollamento di parti di città che dovrebbero essere interconnesse per permettere uno sviluppo urbano più equilibrato.
- Consumo di suolo e Sprawl. In particolare il fenomeno dello "sprawl", cioè la dispersione di residenze, attività produttive e altre funzioni urbane in territorio agricolo, che danneggia il settore agricolo, peggiora la qualità del paesaggio rurale e crea danni ambientali e costi sociali più alti per garantire i servizi necessari. La città deve avere confini più precisi, per questo motivo si assume l'obiettivo di mantenere la città all'interno dei confini della tangenziale.
- Abbandono della città verso centri maggiori (Milano) ovvero la tendenza allo spostamento della popolazione verso centri di maggiore attrattività, soprattutto per i giovani, in quanto offrono maggiori servizi, maggiori opportunità di studio e professionali.
- Abbandono del centro storico verso frazioni e provincia ovvero la tendenza allo svuotamento del centro storico cittadino ed il sempre maggiore insediamento nelle frazioni e nei comuni della cintura periurbana in quanto offrono una qualità e degli standard di vita più elevati.

- Invecchiamento popolazione ovvero il trend, tipico italiano, dell'invecchiamento della popolazione per cui la natalità è in forte calo, ciò è anche dovuto alla carenza di servizi e di possibilità per i giovani
- Abbandono tradizioni locali culturali. La globalizzazione e l'innovazione tecnologica portano ad una progressiva perdita di interesse per la storia della città abbandono e ad un abbandono delle tradizioni locali di tutti i generi e, in particolare per una territorio legato alla terra, soprattutto quelle legate all'agricoltura e alla gastronomia
- Consumo energetico degli edifici. Il patrimonio edilizio italiano è, dal punto di vista dei consumi energetici, da riqualificare.
- Inquinamento atmosferico. Come in tutte le città della pianura padana i livelli di inquinamento dell'aria raggiunge livelli elevati, soprattutto nella stagione invernale ed in particolar modo nel centro città e ciò a causa del traffico veicolare e dei consumi degli edifici.
- Crescita economica. In questa fase di congiuntura economica anche il territorio piacentino ha vissuto un periodo di crisi a cui è necessario rispondere con degli investimenti nel territorio.

2. Piano di azione: obiettivi e indicatori

Obiettivi strategici che si intende perseguire

I filoni che saranno rilevanti nella crescita futura di Piacenza sono così riassumibili: cultura, innovazione, e ambiente.

Il P.S.C. ha visto parzialmente implementati i propri obiettivi strategici, approfondendo le opportunità correlate alla mobilità, alla logistica, alla produzione e alla riqualificazione urbana, attraverso i seguenti progetti:

- Piacenza “snodo del Corridoio V”, che prevede la costruzione del nuovo scalo merci ferroviario in località Le Mose, l'integrazione del Polo logistico con i Tecnopoli di ricerca, nuovi servizi e attività produttive;
- Piacenza “città del Po” per la valorizzazione del Parco fluviale del Po, l'adeguamento delle sponde urbane per una più stretta connessione tra città e fiume, la navigabilità del Po e la promozione della frequentazione del fiume;
- Piacenza “città della via Francigena” che comporta la riqualificazione delle aree urbane a nord della stazione ferroviaria, il recupero e la destinazione d'uso delle aree militari urbane, il consolidamento della presenza sul territorio delle sedi universitarie piacentine, il potenziamento delle funzioni culturali, la valorizzazione del tracciato storico della Via Francigena, il collegamento tra la città e Appennino, la crescita della green economy.

Il programma strategico persegue dunque i seguenti obiettivi:

- Garantire a Piacenza una nuova visibilità

Sostenere e rafforzare la costruzione del brand città, insediare un ‘punto di attracco’ via acqua che connetta il territorio locale alla rete di progettualità in essere lungo l'asta del Po. A livello sociale, la città ha bisogno di trovare soluzioni e spazio per i giovani. Come accennato in precedenza, l'obiettivo è attirare giovani e famiglie (ma anche docenti e ricercatori) fornendo loro i servizi e le infrastrutture necessarie per vivere la città e per pensare ad un futuro in città puntando sull'innovazione, sulla formazione favorendo la presenza di poli universitari e di strutture formative.

- Riportare la popolazione nel centro storico

Investire sulla capacità del centro storico di essere un centro attrattivo attraverso la riqualificazione degli spazi pubblici aperti, la riorganizzazione dell'accessibilità pubblica e privata, la dotazione tecnologica, il recupero e il riuso dei grandi contenitori pubblici. Il già citato blocco del consumo di suolo non è di per se sufficiente, ma deve essere coniugato alla riqualificazione urbana. Infatti Piacenza deve essere ri-trasformata e ri-qualificata dall'interno attraverso la rigenerazione delle parti più obsolete della città, il ri-utilizzo delle aree militari e dei beni demaniali.

- Navigabilità Po e Ciclovia Vento

La presenza del fiume rappresenta l'opportunità di rivalorizzare alcuni luoghi dimenticati, ricostruire un legame infrastrutturale e identitario tra il centro storico e la golena del Fiume Po e rispondere alla crescente esigenza di spazi pubblici e aggregativi.

- Rendere Piacenza una città ecologicamente più sostenibile

Riduzione inquinamento atmosferico favorendo la mobilità ciclopedonale, aumentando la dotazione di infrastrutture per la mobilità sostenibile e aumentando la dotazione di parcheggi di interscambio.

- Fornire più servizi alle scuole del centro storico

Rendere le scuole storiche presenti nel centro città al passo con l'evoluzione formativa e favorire, quindi, la frequentazione, da parte di giovani, di questi istituti evitando, in futuro, la formazione di campus nella periferie con conseguente consumo di suolo agricolo.

- Incentivazione delle forme di imprenditoria locale e di micro impresa soprattutto dedicata al mondo giovanile.

Indicatori e target del sistema di monitoraggio

Gli indicatori sono:

- il numero di nuove famiglie che si insediano in città soprattutto nel centro storico
- il numero di turisti che visitano la città
- il numero di negozi, soprattutto di prodotti locali e tradizionali, che si insedia nel centro città
- il numero di eventi che vengono organizzati nel centro storico
- il numero di beni immobili che vengono ristrutturati nel centro storico
- l'abbassamento dell'età media degli abitanti, soprattutto nel centro storico

Strumenti per attuare la rigenerazione

La rigenerazione urbana avverrà in linea con gli strumenti urbanistici vigenti e in programmazione. Per l'attuazione degli interventi, in coerenza con gli obiettivi strategici e di dettaglio, è necessario instaurare un rapporto pubblico/privato al fine del reperimento delle risorse finanziarie necessarie.

Le risorse finanziarie interne saranno reperite in parte nel bilancio comunale ed in parte tramite la ricerca di finanziamenti pubblici regionali ed europei.

La partnership con istituzioni e soggetti privati avverrà, principalmente, tramite l'istituto della concessione amministrativa degli immobili pubblici che saranno soggetti a riqualificazione.

La strategia verrà implementata per step temporali e per interventi locali che andranno a comporre il quadro complessivo della rigenerazione urbana.

Alcuni interventi sono già ultimati come:

la riqualificazione di alcuni contenitori presenti nel centro storico per l'insediamento di sedi universitarie (Ex Macello e Ex Caserma della Neve), altri interventi sono in corso e più precisamente: la delocalizzazione dello scalo merci ferroviario nel nuovo polo logistico e la dismissione dello scalo nella stazione passeggeri, la riqualificazione di alcuni contenitori presenti nel centro storico con destinazioni diverse: incubatori di nuove attività economiche (Ex Chiesa del Carmine), alloggi per studenti (Ex Convento di San Vincenzo).

Altri interventi sono in corso di definizione: riqualificazione del comparto Ex Consorzio Agrario tramite accordi con soggetti privati, riqualificazione di piazza Casali tramite finanziamenti del "Bando Periferie".

Punti di forza e debolezza della strategia complessiva

Il punto di forza della strategia risiede nella complessità intesa come complementarietà di diverse discipline coinvolte nel programma strategico.

Il punto di debolezza della strategia risiede nella frammentarietà degli interventi e sulla necessità di mantenere la visione d'insieme della strategia ed implementarla restando coerenti con gli obiettivi. Questo non è facile sia perchè i singoli interventi non si realizzano in un arco temporale ristretto sia perchè il reperimento delle risorse finanziarie può richiedere molto tempo.

Gli uffici comunali competenti (Pianificazione Urbanistica e Infrastrutture Pubbliche) operano di concerto per cogliere ogni occasione di finanziamento pubblico per integrare il finanziamento privato o per mettere in atto azioni di riqualificazione che facciano da volano all'intervento privato.

Impatti attesi

Gli impatti attesi sono strettamente legati agli indicatori generali della strategia e riguardano la capacità attrattiva della città ed in particolar modo del centro storico in un'ottica di generare un circolo virtuoso che implementi la frequentazione degli spazi pubblici e, di conseguenza, la coesione sociale.

Soggetti da coinvolgere e in che modo

Le figure principali che compartecipano, insieme alla pubblica amministrazione, alle trasformazioni relative alla riqualificazione dei luoghi saranno i soggetti privati portatori di interessi (stakeholders) che proporranno gli investimenti, coerenti con le scelte strategiche di rigenerazione. Questi soggetti saranno selezionati e gli immobili di proprietà comunale, saranno oggetto di appositi contratti di concessione amministrativa.

Assetto proprietario

Gli immobili oggetto degli interventi di riqualificazione possono essere:

- di proprietà comunale;
- acquisiti al patrimonio comunale dall'agenzia del demanio tramite procedura ex art. 5 comma 5 D.Lgs 85/2010 (Federalismo Demaniale) con il fine della valorizzazione;
- di proprietà demaniale e valorizzati tramite procedura PUVAT (Programma Unitario di Valorizzazione Territoriale) coinvolgendo più soggetti pubblici

Nuovo assetto proposto

Gli immobili, di proprietà pubblica, vengono concessi in uso a soggetti privati per un tempo massimo di 30 anni e comunque in relazione all'investimento necessario alla loro riqualificazione. Verranno, quindi, stipulati dei contratti di concessione amministrativa in cui vengono definite le modalità di recupero e le modalità di gestione degli immobili che dovranno avere finalità coerenti con gli obiettivi strategici.

3. Interventi ed azioni

Interventi ed azioni complessive della strategia

Le azioni per la rigenerazione urbana si concentrano, principalmente, sul comparto nord della città e si articolano nei seguenti interventi:

Dismissione del tratto della bretella autostradale A21

Qualora venisse prevista e attuata la realizzazione del passaggio a Nord Ovest, il PSC prevede la dismissione del tratto della bretella autostradale A21 tra il PO e il centro storico ricreando la contiguità tra la città e il suo fiume. E' sicuramente un progetto realizzabile in un percorso temporale di lungo termine che porterebbe ad una riduzione di inquinamento atmosferico e acustico in prossimità del centro storico.

Riqualificare area golenale del Po

La realizzazione del Parco fluviale del Po si lega strettamente all'individuazione/realizzazione dell'ambito di trasformazione relativo al waterfront urbano. Ciò al fine di creare un'adeguata accessibilità e riqualificazione paesaggistica del fronte fluviale assumendo il ruolo di parco. Il Progetto Parco del Po a Piacenza si pone come obiettivo prioritario la riqualificazione delle aree golenali del Fiume Po, con due finalità principali. Innanzitutto, si tratta di permettere ed incentivare la fruibilità del fiume legata al tempo libero, attraverso il riconoscimento ed il completamento della rete ciclabile e pedonale del territorio comunale. Il riverfront può divenire inoltre, un volano di sviluppo anche per il territorio circostante (tessuto storico, urbano e rurale), mettendosi in rete con i percorsi storici di matrice religiosa (la via Francigena) e i percorsi gastronomici (vie dei vini e prodotti tipici locali); inserendosi in modo competitivo nell'offerta culturale nazionale. In questo senso è stata indicata anche la necessità della creazione su questo tratto del Po di uno scalo turistico adeguato.

Recupero area militare Ex Laboratorio Pontieri

Piacenza possiede al suo interno una vasta quantità di aree da riqualificare (vedasi tavola 2), sono aree di notevole interesse strategico essendo inserite o in centro storico o nella corona della prima periferia. Parte di questo patrimonio è costituito dalle aree militari, (oltre un milione di mq da rifunzionalizzare). Piacenza è stata un importante insediamento militare, e oggi il processo di dismissione delle aree militari costituisce una nuova opportunità per il territorio piacentino. Alcune aree militari sono prossime ad una serie di situazioni eccellenti presenti a Piacenza: luoghi urbani di qualità come quelli costituiti dal sistema di spazi aperti del centro storico, presenze monumentali rilevanti di indubbio valore storico e architettonico, poli della formazione universitaria. L'area oggetto di intervento specifico è l'ex caserma Nino Bixio (area 5.1 nella tavola 2), sede dell'ex Laboratorio Genio Pontieri, facente parte del circuito di aree militari non più in uso e oggetto di un dialogo aperto tra l'Amministrazione comunale, il Ministero della Difesa e l'Agenzia del Demanio per la loro valorizzazione. L'area è di proprietà del Comune di Piacenza per cui può essere oggetto di azioni di trasformazioni concrete. È un'area chiave per raggiungere alcuni obiettivi strategici della città.

La superficie totale dell'area è di circa 44.000 metri quadrati, di cui 14.000 metri quadrati coperti da edifici. Il 40% degli edifici è soggetto a vincoli architettonici perché ha un valore storico. L'area è posizionata a nord del centro città, direttamente al confine con le mura storiche, ed è di proprietà del Comune di Piacenza dal 24 ottobre 2016.

Il Laboratorio Pontieri fa parte di un'area più vasta attualmente adibita a caserma, denominata Caserma Nino Bixio e Nicolai, realizzata da edifici storici, un chiostro dell'attiguo chiesa di San Sisto e le strutture conventuali. In realtà, il Ministero della Difesa utilizza la caserma Nicolai, ma esiste un programma generale di riallocazione per abbandonare anche questa struttura in 5-10 anni. Questo elemento è molto importante per definire i nuovi usi del Laboratorio Pontieri, in relazione alla caserma Nicolai e agli altri edifici.

La rilevanza dell'area è principalmente legata alla sua posizione urbana (vedasi tavola 3), infatti si trova tra due importanti sezioni della città: il centro storico della città e il sistema delle mura storiche. Inoltre, l'area è anche vicina al fiume Po.

La presenza di un pendio naturale che divide l'area in due settori è la caratteristica principale dell'area Pontieri: nella prima zona, a partire dall'ingresso principale, si trovano edifici, dedicati in passato alle funzioni amministrative della caserma; il secondo, situato ad un livello inferiore rispetto al primo, era destinato ad officine dedicate alla realizzazione di veicoli anfibi, barche, motori per barche, ecc.

Il livello di questo secondo settore è anche caratterizzato dalla presenza dell'attigua Area Daturi, un grande spazio aperto, che contiene impianti sportivi, utilizzati dalle scuole situate nella zona e dai cittadini. La proprietà di Daturi Area è del Comune di Piacenza.

Relazione con il contesto urbano

L'area Pontieri si trova in una posizione strategica in quanto:

- si trova all'interno del centro città
- si colloca a ridosso delle mura storiche della città
- è posizionata tra il centro storico ed il fiume Po
- è direttamente collegata alla vicina caserma Nicolai, grande contenitore di futura dismissione
- l'accesso avviene da una zona della città caratterizzata da un sistema di piazze (piazza Cittadella e piazza Casali)
- si caratterizza per la presenza, intorno alla zona, di edifici storici di notevole importanza, in particolare il Palazzo Farnese, antica fortezza della città, il complesso di San Sisto (chiesa, convento, chiostro) e la Chiesa del Carmine, un complesso già in corso di riqualificazione e valorizzazione
- la vicinanza ad alcune scuole secondarie importanti e storiche;

Le stesse caratteristiche fisiche dell'area costituiscono un fattore di potenziale successo. La grande disponibilità di spazi aperti ed edifici di diversa natura e dimensione, suggeriscono infatti l'insediamento nel comparto di una serie di funzioni e soluzioni diversificate.

I fattori di rischio si riassumono nello stato di conservazione degli edifici e nei vincoli architettonici ai quali essi sono sottoposti, che potrebbero limitare in parte la generazione di spazi adatti alle nuove esigenze a cui il settore dovrà rispondere.

Quest'area risulta, quindi, importante per il raggiungimento di diversi obiettivi strategici:

Fornire nuovi spazi/migliorare gli spazi esistenti per le botteghe storiche e per le associazioni agricole

Non dimentichiamo che Piacenza si colloca all'interno di un territorio ricco di itinerari

naturalistici (ad es. la Val Trebbia) ed enogastronomici (vini doc, salumi dop e prodotti tipici), che possiedono un'attrattiva turistica di interesse nazionale. L'area può fornire gli spazi necessari per l'insediamento di attività che promuovano i prodotti tipici (gastronomici e agricoli) e che organizzino eventi/laboratori dedicati alla scoperta o riscoperta della cucina e dell'agritecnica locale.

Aumentare l'offerta formativa universitaria

La presenza sul territorio di due atenei universitari riconosciuti a livello nazionale e internazionale (Università Cattolica e Politecnico di Milano), insieme alla nascita e allo sviluppo di istituti e laboratori di ricerca specializzati nei settori della meccatronica (MUSP) e della logistica (Fondazione ITL), pone la città al centro di progetti innovativi, sostenuti dalla convergenza delle politiche regionali e locali e dal coinvolgimento attivo di imprese private. In questo senso l'area può ospitare spazi per nuovi centri di ricerca e/o di formazione postuniversitaria.

Creazione palestre a servizio Scuole del centro storico

Il processo di riqualificazione di quest'area è già partito su iniziativa della Provincia di Piacenza che ne ha acquisito una parte dal Ministero della Difesa. L'intervento prevede il recupero di tre fabbricati da destinare a spazi per lo sport indoor (palestre) a servizio delle scuole del centro storico che non hanno spazi idonei alla pratica sportiva o, addirittura, sono prive di tali dotazioni.

Insediamiento di un polo scolastico privato

Sono in corso di definizione gli accordi per il recupero, da parte della fondazione privata "San Benedetto", di alcuni fabbricati all'interno dell'ex Laboratorio Pontieri per l'insediamento di un polo scolastico innovativo dotato degli standard spaziali e tecnologici di ultima generazione.

Creare spazi per nuove forme di attività (coworking-startup)

In collegamento con il progetto di recupero dell'Ex Chiesa del Carmine alcuni spazi all'interno del Laboratorio Pontieri potranno essere dedicati a laboratori dedicati a nuove attività economiche soprattutto nel campo digitale-multimediale tramite spazi per attività temporanee o a rotazione.

Miglioramento dell'assetto viabilistico

Per la sua posizione strategica e per la presenza di spazi aperti e di percorsi interni l'area può ricucire diverse porzioni di città fino ad ora rimaste scollegate per la presenza dell'attività militare. Può fungere da punto di accesso al centro città collegando il percorso ciclabile delle mura al sistema di piazze Casali e Cittadella su cui affacciano gli immobili pubblici citati in precedenza.

Può fungere da punto di interscambio tra mobilità tradizionale mobilità ciclabile riducendo il traffico veicolare e, di conseguenza, l'inquinamento dell'aria nel centro città.

Può supportare la frequentazione del fiume Po in quanto offre servizi in prossimità dell'area oggetto della futura riqualificazione dell'area tra fiume e città.

Specificità degli interventi per il superamento delle criticità e il raggiungimento degli obiettivi

La strategia specifica, con i suoi obiettivi e la relative azioni di implementazione sono state oggetto del progetto europeo MAPS relativo al recupero delle aree militari. Il progetto si è basato su un percorso partecipato per definire la destinazione dell'area militare Ex

Laboratorio Pontieri coinvolgendo una più ampia platea possibili di soggetti ed un numero maggiore possibile di cittadini in un processo decisionale bottom-up.

Dopo tre anni le risultanze del percorso progettuale sono state descritte in un documento finale intitolato "Piano di azione integrato" che espone le azioni specifiche da attuare nell'area militare per il raggiungimento degli obiettivi di rigenerazione urbana.

Tali azioni specifiche sono esposte sinteticamente nella tabella seguente:

Tema 1 – cultura/innovazione e servizi

- Azione 1.1 - Recupero e rigenerazione degli edifici esistenti
- Macro Azione 1.2 - Innesto di nuove funzioni intorno ai temi della cultura, dell'istruzione, del commercio, dello sport, della rappresentazione sociale
- Macro Azione 1.3 - Inserimento di spazi commerciali quali mercati, anche temporanei, come destinazioni capaci di conferire attrattività a tutta l'area.

Tema 2 – spazio pubblico

- Azione 2.1 - Formazione di ampie zone di spazio collettivo urbano, anche attraverso la realizzazione di piazze, percorsi e porticati
- Azione 2.2 - Integrazione di forme diverse di verde, con destinazione collettiva e di connessioni ambientali
- Azione 2.3 - Realizzazione di coni visuali

Tema 3 – barriere, recinti e relazioni

- Azione 3.1 - Aumento e implementazione delle connessioni con l'intorno
- Azione 3.2 - Costruzione di sequenze di quinte capaci di indirizzare sguardi e percorrenze
- Azione 3.3 - Individuazione di gerarchie di permeabilità con l'intorno, attraverso l'apertura puntuale in alcuni nodi.

Tema 4 – mobilità e connessioni

- Azione 4.1 - Miglioramento dell'accessibilità ciclo-pedonale: l'area recupera una dimensione centrale e baricentrica nei percorsi della mobilità leggera a livello cittadino
- Azione 4.2 - Inserimento di un parcheggio di interscambio positivi in termini di qualità del micro-clima locale
- Azione 4.3 - Apertura di nuove direttrici tra città e fiume (nord-sud) e tra capisaldi emergenti del tessuto urbano (sulla direttrice est-ovest)

Gerarchie e fasi nella realizzazione degli interventi

L'obiettivo è quello di innescare un processo di rigenerazione in più fasi tutte incatenate e dipendenti l'una dalle altre. Le prime azioni che si intendono implementare riguardano gli spazi aperti e le connessioni con l'esterno per cui è necessario riqualificare le zone di ingresso e lo spazio aperto centrale in modo da aprire quest'area alla cittadinanza ricollegandola con il resto della città. Una volta che l'area sarà accessibile ed in sicurezza gli edifici al suo interno potranno essere oggetto di riqualificazione da parte dei soggetti privati portatori di interessi (stakeholders) in regime di concessione amministrativa insediando così nuove funzioni in linea con gli obiettivi strategici per la città e con la vocazione dell'area stessa. In seguito si attiveranno processi per cui avranno luogo iniziative ed eventi da parte dei gestori dell'area al fine di potenziare la fruizione dell'area e migliorare l'integrazione sociale.

Stima dei costi e copertura finanziaria

QUADRO ECONOMICO E STIMA SOMMARIA DELLA SPESA

A	Importo dei lavori		
A1	costi di costruzione		
	Opere di demolizione	€ 250 000,00	
	Opere edili	€ 1 200 000,00	
	Impianti idrici fognari	€ 320 000,00	
	Impianti elettrici , di illuminazione	€ 180 000,00	
	Arredo urbano	€ 250 000,00	
		€ 2 200 000,00	€ 2 200 000,00
A2	Costi sicurezza non soggetti a ribasso	€ 110 000,00	€ 110 000,00
		A) Totale Importo dei lavori	€ 2 310 000,00
B	Somme a disposizione dell'Amministrazione		
B1	IVA 10% di A	€ 231 000,00	
B2	Imprevisti sui lavori (5% di A)	€ 115 500,00	
B3	Allacciamenti pubblici servizi e spostamenti impianti (compresa IVA 22%)	€ 62 000,00	
B4	Competenze tecniche per prestazioni integrative alla progettazione comprensivi di Iva al 22% e contributi previdenziali integrativi (servizi di archeologia, indagini geologiche)	€ 112 000,00	
B5	Spese tecniche comprensive di contributi previdenziali	€ 46 200,00	
B6	Rilievi, indagini accertamenti	€ 54 000,00	
B7	Accantonamento di cui all'articolo 133 del D.Lgs.163/2006	€ 69 300,00	
		B) Totale somme a disposizione dell'Amministrazione	€ 690 000,00
			€ 3 000 000,00

Importo complessivo delle opere € 3.000.000,00

Cofinanziamento delle opere richiesto pari al 50% € 1.500.000,00

Ruolo degli interventi proposti all'interno del processo

La rigenerazione urbana non è semplicemente il recupero di un'area, essa deve perseguire un miglioramento e riadattamento del patrimonio pubblico e privato in maniera durevole e continuativo, deve ridare una composizione urbanistica e architettonica agli spazi marginali evitando il consumo di suolo ma soprattutto deve avere un obiettivo di cambiamento

L'obiettivo del progetto di riqualificazione dell' Ex Laboratorio Pontieri è prima di tutto quello di riportare una zona preclusa per definizione, essendo stata fino a pochissimi anni fa in uso al demanio militare, a disposizione dei cittadini.

Trasformare quindi uno spazio sconosciuto in una risorsa decisiva per la qualità urbana della città di Piacenza.

Il progetto proposto risponde alle esigenze del bando proponendo un progetto di rigenerazione a cascata che, partendo dalla riqualificazione dello spazio aperto e dalla sua connessione alla città, proseguirà con il recupero degli edifici prospicienti.

Indicatori e target dell'intervento

Gli indicatori specifici per l'intervento oggetto di richiesta di finanziamento sono collegati strettamente agli indicatori della strategia generale di cui compongono un tassello.

Come descritto in precedenza l'intervento è proposto come primo step di una serie di interventi di riqualificazione a cascata. L'obiettivo è quello di permettere la riqualificazione dell'intero comparto.

Gli indicatori sono i seguenti:

- numero di utilizzatori dei percorsi ciclabili che si andranno a creare aprendo l'area alla cittadinanza
- numero di eventi che si andranno ad organizzare negli spazi aperti all'interno dell'area
- numero di fabbricati recuperati e riqualificati all'interno dell'area

4. Fattibilità e Governance

Coerenza con la pianificazione territoriale

Lo scenario si adatta perfettamente con le idee strategiche incluse nel piano strutturale comunale (PSC). È coerente nel modo in cui mira a migliorare la qualità della vita, a creare servizi specifici per i giovani, nonché a sostenere piccoli negozi tradizionali e promuovere attività, prodotti e cultura locali. Il PSC non programma nessuna area di espansione residenziale, ma conferma unicamente le previsioni residue del PRG precedente.

Il Piano Strutturale Comunale fa riferimento al Piano Strategico di Piacenza "Vision 2020", in cui l'area Pontieri è considerata parte del quadrante nord della città, identificata come "La baia sul Po".

Nello specifico dell'intervento proposto l'idea definita dal PSC prevede che le nuove attività per quest'area militare siano strutture culturali, educative, espositive e sportive integrate con funzioni commerciali e artigianali e definisce nuovi spazi aperti per collegare l'attuale struttura attraverso un sistema di traffico ciclopedonale di piazze e spazi pubblici.

Beni di cui l'Amministrazione dispone

Il bene oggetto di richiesta di finanziamento è stato acquisito dall'Agenzia del Demanio e dal Ministero della Difesa tramite PUVaT. La prima fase di attuazione ha previsto la costituzione di un Tavolo Tecnico operativo composto da rappresentanti dell'Agenzia del Demanio e del Comune. Il tavolo ha avuto il compito di definire le azioni di valorizzazione e razionalizzazione da intraprendere, di selezionare eventuali altri beni da includere nel programma e di predisporre le analisi tecniche e di fattibilità per l'attuazione del progetto. Grazie al PUVaT- nuovo strumento di copianificazione introdotto dalla recente normativa – gli immobili saranno restituiti alla città con nuove destinazioni d'uso, al termine di un processo di valorizzazione finalizzato al riutilizzo dei beni e alla rigenerazione del tessuto urbano nel suo complesso.

Arco temporale di realizzazione degli interventi

FASI PROCEDURALI	Avvio previsto	Conclusione prevista
Studio di fattibilità		Settembre 2018
Progetto definitivo	Dicembre 2018	Agosto 2019
Progetto esecutivo	Agosto 2019	Dicembre 2019
Pubblicazione bando	Gennaio 2020	Febbraio 2020
Aggiudicazione	Febbraio 2020	Agosto 2020
Stipula contratto	Agosto 2020	Settembre 2020
Avvio lavori	Settembre 2020	Ottobre 2020
Conclusione lavori	Marzo 2022	Maggio 2022
Collaudo	Maggio 2022	Novembre 2022

Risorse disponibili

Nel caso in cui la proposta del Comune di Piacenza venga ammessa al contributo previsto dal bando regionale ed in funzione della somma effettivamente concessa, le necessarie risorse comunali aggiuntive alla concreta realizzazione dell'opera, saranno finanziate mediante l'utilizzo di proventi da alienazioni.

Sistemi di confronto e dialogo

Non da ultimo, il processo partecipato sostenuto da MAPS ha costituito un sostanziale valore per il ripensamento dell'area Pontieri, avvicinando le istanze della cittadinanza attiva e degli stakeholders alla programmazione della Pubblica Amministrazione e favorendo quindi un significativo 'radicamento' del progetto sul territorio.

Strumenti di coinvolgimento e comunicazione per la cittadinanza

Il tema della rigenerazione urbana e della futura destinazione d'uso delle aree militari dismesse richiede un duplice livello di comunicazione strategica: da una parte l'agenda politica e istituzionale, gli "addetti ai lavori" e gli stakeholders più direttamente coinvolti e interessati alla questione; dall'altra i cittadini, le associazioni e i comitati che potrebbero costituirsi durante l'evolversi del progetto. Questa distinzione non indica necessariamente una contrapposizione, ma esprime due prospettive diverse che possono trovare un punto d'incontro in un percorso partecipativo comune, che funga da elemento di connessione e al tempo stesso favorisca il dibattito pubblico.

Portare all'attenzione della comunità locale un'area da lungo tempo in disuso, in ogni caso

poco nota alla collettività, comporta la necessità di accompagnare la transizione dal concetto di “abbandono” a quello di “fruibile”, conferendo una nuova identità a contesti territoriali di cui occorre valorizzare il potenziale, riuscendo a cambiarne lo status nell’immaginario collettivo.

La complessità del tema rende indispensabile l’uso di molteplici strumenti di promozione e comunicazione. E’ evidente il ruolo portante dei media locali – stampa, emittenti televisive, siti web – sotto il profilo divulgativo, dell’informazione alla cittadinanza e della trasparenza, nonché nell’incentivare lo scambio di opinioni e la riflessione sulla rigenerazione urbana di queste aree. Nel contempo, l’organizzazione di eventi estemporanei quali flash mob, open day con visite guidate all’area (o, successivamente, al cantiere) spettacoli o mostre può essere utile per creare un più ampio coinvolgimento e porre le basi per una futura frequentazione del luogo. L’uso dei social media, in primis Facebook e Instagram – idealmente anche attraverso concorsi fotografici e la creazione di un hashtag dedicato (es. #pontierilab) – può favorire ulteriormente la partecipazione.

L’efficacia di una campagna di comunicazione mirata si misurerà non solo dal punto di vista quantitativo, per il numero di articoli pubblicati, contatti e visualizzazioni sul web o “like” raccolti, ma dovrà considerare come obiettivo prioritario proprio la capacità di coinvolgimento dei cittadini e l’impegno condiviso della collettività per rivitalizzare una vasta porzione, strategicamente collocata, del territorio urbano. Rendere la comunità locale protagonista, consapevole, del cambiamento, significa radicare l’abitudine a immaginare il futuro di un’area che la maggior parte delle persone non ha mai visto, facendo sì che la gente acquisisca l’abitudine, una volta terminato il processo di recupero, a renderlo parte integrante della quotidianità e della vita cittadina.

Apposite organizzazioni della struttura comunale per l’attuazione della strategia

All’interno della struttura comunale la strategia di rigenerazione urbana è seguita dal Servizio Pianificazione Urbanistica, in particolar modo nell’ambito della redazione e aggiornamento degli strumenti urbanistici in coerenza con le relative leggi urbanistica regionali.

I singoli interventi che compongono i tasselli della rigenerazione saranno coordinati dal servizio Infrastrutture Pubbliche.

Cronoprogramma complessivo della strategia

La strategia generale prevede il raggiungimento degli obiettivi nel lungo termine ovvero entro trent’anni.

All’interno della strategia generale è previsto il recupero dell’intero comparto Laboratorio Pontieri nell’arco massimo di 8 anni in quanto all’intero del citato accordo di valorizzazione tra Comune di Piacenza, Ministero della Difesa ed Agenzia del Demanio è previsto il termine massimo di 10 anni a partire dal 2016 per il recupero del bene.